



[www.ParisXIV.com](http://www.ParisXIV.com)

Lettre d'actualités Juillet-Aout 2005

**PLU et Construction des places de stationnements**

**L'immobilier dans le Quatorzième**

**Une vision pour le 14eme**

**J'en rêve**

**Construction de la Maison Ouverte Rue Giordano Bruno**

**Logements Intermédiaires en Sursis**

## PLU et Construction des places de stationnements

Voici un an, nous recevions tous dans nos boîtes aux lettres un questionnaire concocté par Bertrand Delanoë auquel nous étions invités à répondre. Outre le fait qu'il l'ait réalisé dans son coin sans en tenir informé ni l'opposition ni même les autres composantes de sa propre majorité, la démarche avait le mérite de poser un ensemble de questions aux parisiens afin de connaître leur souhait pour l'évolution de notre ville. On pourra convenir aisément que les questions pouvaient paraître légèrement orientées (une tour s'appelle un élément de haute qualité architecturale de grande hauteur). Malgré ce fait quelques réponses n'ont pas été dans le sens prévu et ont du mal à se faire entendre : la proposition de réduire la construction de place de stationnement pour tout nouvel ensemble immobilier (commercial ou habitation) a notamment été clairement rejetée. (53% des 121000 personnes répondant au questionnaire). Pourtant le projet de PLU arrêté au conseil de Paris des 31 janvier et 1er février 2005 prévoit à l'article 12 de réduire notablement les exigences de constructions de places de stationnement pour les habitations (1 place pour 100m<sup>2</sup> habitables) et de purement supprimer les exigences minimales pour les locaux à autre destination. Dans le questionnaire, la proposition était de modifier l'exigence de 1 place par habitation à 1 pour deux habitations. Quand on sait que la superficie moyenne du logement à Paris est de 55 m<sup>2</sup>, ça correspond bien à la même chose. Pour certains sujets les questions s'apparentent donc à un plébiscite, pour les autres c'est « cause toujours » ...

Nous étions donc de nouveaux conviés, cette fois-ci de façon purement consultative, lors de l'enquête publique sur le PLU (finie le 13/07/05) à éventuellement déposer quelques doléances. Direction Mairie, troisième étage, salle 311, là derrière le bureau de demande de logement social. Si vous ne saviez pas comment ça fonctionne, personne pour vous renseigner, juste 100 kilos de dossiers à décortiquer et 3 cahiers d'écolier pour prendre les doléances.

Alors oui, en écrivant ma requête pour ne pas modifier les règles de construction de places de stationnement, j'ai ressenti le bonheur de bénéficier d'une démocratie locale participative.

## J'en rêve

La Fondation Cartier pour l'art contemporain abrite jusqu'au 30 octobre l'exposition « J'en Rêve » organisée pour de jeunes artistes venant de quatre coins du monde.



Bien que d'horizons différents, ils se rejoignent dans une humanité touchante se distinguant en cela de certains de leurs aînés nombrilistes et sacralisés par leurs œuvres. Ces jeunes semblent revendiquer leur appartenance au monde des humains en vivant leur art au quotidien.

Les nombreuses œuvres offrent un panel composite de techniques et de conceptions de l'art (photo, peinture, sculpture, vidéo). En ouvrant ses portes à ces jeunes artistes, âgés pour la plupart de moins de 25 ans, la Fondation nous permet d'apprécier le renouvellement artistique et démontre la capacité d'adaptation de ces artistes à l'évolution du monde qui pourrait être ressentie comme anxiogène. L'observation des œuvres nous donne l'impression que les créateurs se sont tout simplement réappropriés ces évolutions pour les mettre en scène.

La Fondation Cartier étant l'un des rares lieux de la capitale, avec le palais de Tokyo et Beaubourg, à organiser des expositions temporaires sur l'art contemporain, on ne saurait que trop vous recommander d'en être un aficionado, surtout pour des expositions aussi réussies que celle-ci.

Exposition: J'en Rêve ;

<http://www.fondation.cartier.fr> ; Plein tarif: 6,50 €

## L'immobilier dans le Quatorzième

S'il est un sujet important dans la vie de chaque foyer, c'est bien le logement. Les évolutions subies depuis quelques années au niveau du prix du logement a un impact fort sur la vie de chacun, mais aussi sur la vie de la cité dans la mesure où le prix a une influence sur la population notamment sur la remise en cause de la mixité sociale, allant jusqu'au risque des phénomènes de ghettoïsation.

Alors pour évoquer ce sujet, je vous propose d'analyser ce marché au point de vue local. Vos commentaires sont les bienvenus afin d'étayer des hypothèses, débattre et ajuster les prédictions que l'on peut en tirer.

### Jusqu'où la hausse

Comme chacun le sait, les prix au m<sup>2</sup> ont connu depuis ces 3 dernières années une accélération dans la hausse jusqu'à atteindre un niveau de 5578 €/m<sup>2</sup> pour le 14<sup>e</sup> pour cette fin de juillet 2005. Il faut rappeler que en 1997, année du dernier minimum, le prix en euros constant était de l'ordre de 2700 €/m<sup>2</sup>. La hausse continue est encouragée par différents phénomènes:

- bien entendu la modification des caractéristiques des prêts aux logements, avec d'une part une baisse des taux et d'autre part un rallongement des durées de prêts.
- depuis 2001 la désaffection des marchés boursiers et placement en assurance vie
- la mise en place et le renforcement des avantages fiscaux du type de Robien
- la croyance qu'un investissement en pierre ne peut pas perdre de valeur, c'est à dire en la croyance d'une hausse continue et pérenne (et les discours des professionnels de l'immobilier ne font rien pour tempérer ce point)

A ces niveaux de prix, la physionomie de l'acheteur a considérablement évolué depuis 1997 au détriment des primo accédants : il ressort comme étant soit un investisseur, soit un propriétaire changeant de logement en ayant comme apport financier le montant de la vente de son logement précédent. L'achat par des étrangers peut être considéré comme anecdotique et sans impact sur le marché. Quant aux primo accédants, seuls ceux bénéficiant des aides de leurs parents peuvent se permettre de franchir le pas.

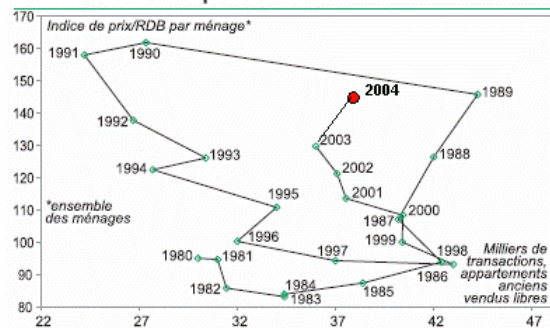
Pour un couple CSP+, comment acheter un appartement quand 6000 à 7000€/m<sup>2</sup> sont demandés à Alésia. Un logement moyen (soit 60m<sup>2</sup>) correspond à un endettement sur 20 ans dans la limite maximum de leur capacité d'endettement, ce qui semble hors de raison.

Autant dire que la classe moyenne se trouve exclue et complètement hors jeu sans une alternative autre que l'exil en banlieue. Ne restent que les classes très supérieures ayant la capacité financière pour l'achat et les classes très inférieures ayant la possibilité d'obtenir un logement social (une note viendra prochainement sur ce point). D'où les risques de ghettoïsation.

Mais face à cette hausse continue, certains éléments viennent à son encontre :

- 60 ans après 1945, les papy boomers prennent leur retraite, partent en province et du fait de la hausse des prix également en province, sont obligés de mettre en vente leur biens, ce qui alimentera le marché par une offre abondante.
- Le redémarrage des places boursières et notamment celle de Paris offre un attrait plus important que tout placement immobilier.
- L'échéance des premiers dispositifs de Robien ou PériSSol
- La solvabilité des ménages ayant peu augmentée (passage à l'euro, 35 heures, ...), les prix se trouvent dans leurs phases maximales telle que le démontre le graphique ci-dessous (source BNP Paribas)

Boucle volumes et prix à Paris



Graphique 5 Sources : Chambre des notaires de Paris, INSEE, BNP Paribas

Le niveau haut de 1990 en terme de prix au m<sup>2</sup>/ Revenu disponible Brut des ménages est atteint en 2005 (et dépassé depuis plusieurs

trimestres en terme de prix au m<sup>2</sup> en euros constants): une baisse du nombre de transactions est à prévoir, ce qui sera le signe annonciateur de la baisse des prix.

Bien sûr un dégonflement de la bulle aura un effet positif tant sur la mixité sociale que sur la mixité générationnelle. Un couple avec plusieurs enfants pourra rester dans nos quartiers, et un jeune couple pourra s'installer. Que ce soit par l'achat ou par la location, le phénomène d'exclusion pourra être enrayeré. L'impact local sera donc positif.

Les effets négatifs seront plus individuels, notamment pour ceux ayant acquis à prix forts ou ceux ayant une profession en relation avec l'immobilier (seule la phase de transition avec un très faible volume de transaction étant le véritable problème), ou plus globaux (baisse de la consommation et donc a fortiori de la croissance du PIB dû à la disparition du sentiment de richesse) et donc avec peu de conséquence sur l'arrondissement.

Bien sûr l'évolution dans le 14<sup>ème</sup> ne sera pas décorrélée de son environnement parisien, ni même de l'évolution de l'immobilier au niveau mondial, mais les points hauts qui seront atteints lors du maximum prochain et les points bas lorsque la bulle sera entièrement dégonflée peuvent être liés avec des actions locales au niveau du logement.

### **Une vision pour le 14ème**

Oh là non, je ne me hasarderai pas à vous écrire les idées d'élus ou autres candidats, encore moins mes projections sur notre arrondissement ; mais il s'y a au moins une personne qui a une vision claire dans le 14ème, ce doit bien être madame Ranah. Et pour cause, elle divulgue, moyennant finance, ce que ces dons d'extra lucidité (desquels je ne peux guère juger, et donc ne polémiquerais pas) lui permettent de découvrir sur le passé, le présent et le futur des habitants du 14ème.

Toujours est-il que la caravane dénote face au lion de Belfort. Car sur cette place où les Bâtiments de France veillent à la référence du moindre pot de peinture, une caravane sort toute rutilante des années 70.

On ne pourra que regretter la refonte du code pénal du 1er Mars 1994 qui dépénalise la

fumisterie (et qui symboliquement ne désapprouve plus ces pratiques) et rester songeur face à Louis XIV (1632) : « Toutes personnes se mêlant de deviner et se disant devins ou devineresses videront incessamment le royaume »



Sans demander à Pierre Castagnou de se prendre pour le maire Soleil, on peut émettre quelques hypothèses quant à la présence de Mme Ranah :

1/ Ses dons de vaudous et de maraboutage sont craints par l'ensemble de la Mairie (de tous bords, car de mémoire, la présence de la caravane est quasiment antédiluvienne)

2/ La concessions du trottoir (J'ose espérer qu'une redevance est acquittée) génère des revenus sans lesquels la mairie ne saurait faire face.

3/ Elle est reconnue comme assurant une mission de service public.

Si aucune de ces hypothèses n'est vérifiée, son sort devrait en être jeté ...

## **Construction de la Maison Ouverte Rue Giordano Bruno**

Madame Bessac, fondatrice de l'association Maison Ouverte, est une femme passionnante et passionnée, porteuse d'un grand projet de dimension local pour les personnes âgées. Son parcours est singulier ; travaillant dans le design, elle participe à des activités bénévoles dans des structures de long séjour. Lui vient alors l'idée de travailler très en amont avec les personnes âgées dans le but d'améliorer leur condition de vie au quotidien.

A l'heure où les baby-boomers prennent leur retraite, la prise en charge de la vieillesse par notre société reste imparfaite. Néanmoins, l'allongement de l'espérance de vie et le renforcement des aides à domicile permettent aux anciens de vivre plus longtemps chez eux. Pour autant, la vieillesse est un âge difficile où perte d'autonomie, désocialisation et deuils doivent pouvoir être abordés sans tabou. L'arrêt d'une activité professionnelle et le déclin physique peuvent s'avérer très destructurants. Or, les espaces d'accueil de jour pour nos aînés font cruellement défaut.

La Maison Ouverte, qui n'a pas vocation à soigner les maladies ou la dépression du grand âge, propose des activités adaptées (physiques et créatives) et se présente comme un lieu d'écoute et d'échanges. A l'opposé du guichet médico-social, cet espace d'accueil et de ressource pour la vieillesse s'inscrit dans une démarche de grande prévention. Lieu de vie où les retraités viennent se ressourcer, prendre soin de leur corps (cours de Tai-shi, massage shiatsu...), participer à des ateliers créatifs ou tout simplement rompre leur isolement en discutant autour d'un café. La contribution financière symbolique des membres (adhésion annuelle de 20 €, participation de 3 à 7 € pour les ateliers à thèmes) aide au financement de l'Association et affiche la volonté de se distinguer d'un service d'aide sociale.

La Maison Ouverte reste un projet pilote actuellement hébergé à titre précaire à l'hôpital Broussais. Située en sous-sol de l'hôpital, la Maison Ouverte risque de souffrir d'une image médicalisée, alors que le vœu de sa fondatrice est de s'installer dans une maison de quartier aussi visible et accessible qu'une terrasse de café. Cherchant de nouveaux locaux, Madame Gisèle Bessac s'est rapprochée de l'Association Notre Dame de Bon Secours qui lui a proposé de construire sur son terrain une

maison de 450 m<sup>2</sup> ouverte sur l'extérieur et dont l'entrée se situera au 26 rue Giordano Bruno. Le projet architectural est fondée sur l'ouverture et la transparence des lieux ; c'est un espace de vie convivial sur deux niveaux composé de pièces à vivre (salon, bibliothèque) et de deux ateliers pour les activités corporelles et artistiques. A l'achèvement des travaux de construction, l'Association Maison Ouverte sera locataire de l'Association Notre-Dame de Bon Secours et voisine d'un Point Emeraude, animateur d'un réseau de professionnels de l'arrondissement qui travaillent auprès des personnes âgées.

Depuis l'ouverture de la Maison Ouverte en juin 2003, sa fréquentation a régulièrement augmenté (une quarantaine de visiteurs par jour) et s'est diversifiée. A l'origine, la Maison Ouverte accueillait très majoritairement des femmes seules, aujourd'hui des hommes et des couples les ont rejoints. Le concept fait son chemin avec le projet de construction rue Giordano Bruno et pourrait faire des émules, notamment dans le 12<sup>e</sup> arrondissement où la Mairie semble s'y intéresser de près.

Saluons la création de ce nouvel espace d'accueil dans notre quartier et longue vie à ce projet qui nous propose une autre vision de la vieillesse, éloignée des clichés habituels du senior bronzé toute l'année ou du vieillard sénile.

La Maison Ouverte ; 102 rue Didot 75014 Paris

Tél. : 01 45 45 11 78

email : [lamaisonouverte@wanadoo.fr](mailto:lamaisonouverte@wanadoo.fr)



## **Logements Intermédiaires en Sursis**

Depuis quelques semaines un grand nombre d'habitants de l'ouest du 14<sup>ème</sup> arrondissement se pose des questions sur une succession de courriers émanant de différents organismes de bailleurs sociaux: En effet une guerre est déclarée entre la SAGI et la Mairie de Paris. Le sujet est chaud puisqu'il s'agit du transfert de la gestion de plusieurs milliers de logements, pour la plupart en logements intermédiaires, de la SAGI (Société Anonyme de Gestion Immobilière) vers l'OPAC (Office Public de l'Aménagement et de la Construction.)

Dans le 14<sup>ème</sup>, c'est plus de 5600 logements qui sont gérés par la SAGI dont environ 40% devraient dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 passer sous contrôle de la Mairie.

### **Un contrôle différent**

Afin de cerner les enjeux il est important de comprendre le fonctionnement de ces organismes :

- La SAGI, créée en 1930, est une SEM (Société d'économie Mixte) détenue à 40% par la mairie de Paris et à 60 % par Perexia (entreprise privée détenue en partie par les caisses d'épargne). Elle est donc autonome et non contrôlée par la mairie qui y est minoritaire. Elle a été constituée en 1930 avec pour objectif de construire des logements pour les classes ouvrières et de gérer ces logements en gardant toujours un but social, et ce dans un contexte de crise de logement qui frappait alors Paris. La SAGI a construit ces logements sur des terrains appartenant à la mairie de Paris et après une concession de 75 ans (55 ans, puis renouvelée de 20 ans), se voit retirer la gestion. Pourtant, cet organisme a fait preuve d'une bonne gestion et peut se féliciter d'une forte proportion de locataire content de sa prestation (92 % des locataires du parc de 1930 sont satisfaits de l'état général des immeubles)<sup>(1)</sup>. Les services y sont meilleurs que ceux de l'OPAC avec une très bonne maîtrise de coûts et un ratio entre personnel et locataire plus élevé que l'OPAC.

- L'OPAC est dirigée par un conseil d'administration<sup>(2)</sup> désignée par la mairie de Paris, le Préfet et des membres professionnels. L'influence de la mairie en place est prépondérante sur la politique d'attribution des logements et sur la destination du logement (logement intermédiaire destiné

aux classes moyennes ou logement social pour les plus démunis).

### **Avec des attributions de logement plus dépendante du politique**

De façon objective, on peut s'inquiéter de voir l'attribution de milliers de logements venir dans l'escarcelle du pouvoir politique. Bien que la transparence sur l'attribution de logements soit un leitmotiv de la mairie, les faits ne sont pas toujours liés aux paroles. Il suffit pour s'en convaincre de prendre les dernières révélations<sup>(3)</sup> sur l'appartement HLM de 5 pièces dans le 9<sup>ème</sup> de Valérie Lang, fille de Jack, et de son conjoint (euh non pas d'enfant..) ou l'attribution de l'appartement en HLM de Patrick Dupont, ami de la mairie, pour un loyer de 340€ ( pas cher le 40m<sup>2</sup> !) dans le Marais alors même que celui-ci était en train de concourir (en étant payé 80 000 €) dans une émission télévisée agricole débilisante .

Concernant la SAGI, son processus d'attribution a, quant à elle, été à plusieurs reprises approuvé par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social.

### **Et un risque pour les classes moyennes ...**

Si la mixité sociale demeure un impératif pour faire vivre le quartier on peut s'inquiéter de la disparition de la classe moyenne dans ces quartiers (voir article immobilier) car s'il est annoncé par la Mairie que les logements restent dans l'immédiat en catégorie intermédiaire, on peut légitimement se poser quelques questions sur la pérennité de ce choix puisqu'une partie de la majorité municipale, et notamment les verts, réclament<sup>(4)</sup> le reclassement en logements très sociaux de ces logements (type PLAI).

Malgré les inquiétudes des salariés de la SAGI et de ses locataires, le transfert sous l'OPAC sera a priori effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2006. La SAGI a cependant déposée un recours gracieux le 2 juin 2006 auprès de la Mairie de Paris, dont les chances d'aboutir restent faibles. On ne peut donc que regretter que ce transfert de gestion, éminemment politique puisque la prise de contrôle de ces logements apparaissait déjà dans les programmes<sup>(5)</sup> du PS en 2001, se fasse en dehors de toute concertation et de façon unilatérale. Il conviendra à tous de veiller à ce que la transparence sur les attributions des logements ne soit pas un leurre, que la qualité

de service soit maintenue, et que la destination en logement intermédiaire soit conservée.

1) Etude IPSOS commandé par la SAGI - <http://www.sagi-immo.com>

2)  
<http://www.opacparis.fr/opac/hommes/conseil/composition.htm>

3) Valeurs Actuelles du 15/07/2005

4) Voeu déposé par le groupe vert les 23/24 mai 2005

5) Parti socialiste - Fédération de Paris ; Projet Municipales 2001